

# Flecken Ottersberg

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.119

*Hintzendorf-Mitteldorf*  
mit örtlichen Bauvorschriften

- Urschrift -

Mai 2012



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/9 71 74-0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/9 71 74-73  
[info@NWP-ol.de](mailto:info@NWP-ol.de)



<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsanlass .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Vorbemerkungen .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>1.4</b>	<b>Planungsrahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
1.4.1	Landes-Raumordnungsprogramm .....	3
<b>1.4.2</b>	<b>Regionales Raumordnungsprogramm 1997.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4.3</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4.4</b>	<b>Angrenzende Bebauungsplangebiete / Satzungsgebiete .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Relevante Abwägungsbelange .....</b>	<b>6</b>
3.2.1	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation .....	6
3.2.2	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung .....	6
<b>3.2.3</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.4</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2.5</b>	<b>Landwirtschaft .....</b>	<b>7</b>
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung.....	8
<b>3.3</b>	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>9</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>9</b>
<b>5.4</b>	<b>Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>5.6</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Hinweise .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>



<b>9</b>	<b>Städtebauliche Übersichtsdaten</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Daten zum Verfahrensablauf</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>15</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bauleitplans</b> .....	<b>15</b>
<b>1.2</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>17</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</b> .....	<b>17</b>
<b>2.2</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>2.3</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b> .....	<b>25</b>
<b>2.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>26</b>
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>26</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahren und Schwierigkeiten</b> .....	<b>26</b>
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b> .....	<b>27</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>27</b>
	<b>Anhang</b> .....	<b>29</b>
	Bestandsplan	



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Im Flecken Ottersberg besteht weiterhin Nachfrage nach Flächen für den privaten Wohnungsbau. Ziel des Fleckens ist es, entsprechend dem vorhandenen Bedarf in den einzelnen Ortsteilen Wohnbauflächen zu schaffen.

Siedlungsschwerpunkte des Fleckens bilden die Ortsteile Ottersberg-Ort, Fischerhude, Ottersberg-Bahnhof, Quelkhorn und Ottersberg Ost. Darüber hinaus prägen eine Reihe weiterer Ortsteile und Siedlungsbereiche den Flecken.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft den Ortsteil Posthausen im südlichen Bereich des Fleckens Ottersberg. Der Bebauungsplan betrifft hier Flächen südlich der Kreisstraße K 5, die als Straßennamen hier „Giersdorfer Straße / Hintzendorfer Straße“ trägt.

In der Bevölkerungsstatistik wird der Bereich zu Posthausen gerechnet. Für Posthausen war in der jüngeren Vergangenheit ebenso wie für Ottersberg ein signifikanter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung zumindest in den dörflichen Strukturen mit einzelnen Siedlungsstellen, die auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betreffen, fortsetzt. Auch für Posthausen war für den Zeitraum der vergangenen 10 Jahre ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen.

#### □ Einwohnerentwicklung von Posthausen

	Jahr	Einwohner/ innen
<b>Posthausen</b>	1998	1.640
	2003	1.676
	2008	1.676

Quelle: Flecken Ottersberg

Aktuelle Nachfragen nach Bauplätzen im Flecken zeigen, dass das vorhandene Angebot bei weitem nicht ausreichend ist.

Für die Fläche liegen konkrete Baugesuche vor. Dabei soll jedoch auch die vorherrschende Siedlungsstruktur wieder aufgenommen werden.

## 1.2 RECHTSGRUNDLAGEN / VORBEMERKUNGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- Baugesetzbuch (BauGB, 1. Teil),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils geltenden Fassung.

## 1.3 Beschreibung des Plangebietes

### Bebauungsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Auf einem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus. Im Nordosten des Plangebietes wächst ein Birken-Moorwald, der als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt ist.

### Verkehrsstruktur

Mitteldorf / Schanzendorf ist über verschiedene Kreisstraßen an die umliegenden Orte angebunden. Über die Kreisstraßen 5 und 6 ist in östlicher Richtung die Bundesautobahn A 27 in Achim-Ost erreichbar. Die Kreisstraße 5 führt zudem in östlicher Richtung über Posthausen zur Bundesautobahn A 1 mit der Abfahrt Oyten.

Die nächste Bahnstation befindet sich in Ottersberg-Bahnhof an der Bahnstrecke Hamburg-Bremen.

### Versorgungsinfrastruktur

Im Plangebiet gibt es keine Versorgungseinrichtungen. Die nächstgelegene Grundschule liegt am Steller Damm in Posthausen in einer Entfernung von wenigen hundert Metern zum Plangebiet.

Einrichtungen des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs sind in Posthausen vorhanden, insbesondere im Dodenhof-Komplex.

Auf der Landesstraße 155 im Zentrum Posthausens verkehrt eine Buslinie mit verschiedenen Bushaltestellen für den überörtlichen Busverkehr. Auch auf den genannten Kreisstraßen ist Busverkehr vorhanden. Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle "Bruns", die von der Buslinie 760 bedient wird. Durch diese Linie gibt es u. a. ein Fahrtenangebot in die Kreisstadt Verden. Ergänzend fährt im Gemeindegebiet das VBN-Plus Sammeltaxi. Hier besteht an der Haltestelle bei entsprechender Voranmeldung eine stündliche Fahrmöglichkeit auch samstags und sonntags. Die Fahrtziele liegen im gesamten Gemeindegebiet Ottersberg. Angefahren werden unter anderem



auch der Bahnhof und die Haltestelle ZOB in Ottersberg, wo Umsteigemöglichkeiten in andere Regionalbuslinien bestehen.

Der Bahnhof Ottersberg liegt mit einer Entfernung von rund 5 km Luftlinie nicht im fußläufigen Einzugsbereich des Planungsgebietes.

#### □ **Baudenkmale**

Nach Aktenlage befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 des Fleckens Ottersberg keine Baudenkmale.

### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

#### **1.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

Das Landes-Raumordnungsprogramm hat für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

#### **1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm 1997**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 stellt Ottersberg als Grundzentrum dar. Es werden ihm die Schwerpunktaufgaben 'Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W) und Arbeitsstätten (A)' sowie die besondere Entwicklungsaufgabe 'Erholung (E)' zugewiesen.

Nördliche Teile des Gemeindegebietes und das Plangebiet selber sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und teilweise als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft resultiert aus der besonderen Funktion der Landwirtschaft. Zudem ist der Bereich als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dorfgebiete, Festsetzung von privaten Grünflächen als 'Dauergrünland' und landwirtschaftliche Flächen) stehen den Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zudem als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe *Ländliche Siedlung* dargestellt. In den erläuternden Aussagen dazu wird ausgeführt, dass eine Ausweisung von umfangreichen Wohngebieten für diese Orte in der Regel nicht in Betracht kommt. Dagegen ist an diesen Standorten ein gezielter Ausbau der Funktionsvielfalt und -mischung, insbesondere zugunsten landwirtschaftlicher Handels- und Dienstleistungsbetriebe anzustreben. Die Zielsetzung entspricht also auch den geplanten Darstellungen von (kleinräumigen) Dorfgebieten im Plangebiet, großflächige Wohnbauflächen sind nicht Gegenstand der Planungen.

Weitere Aussagen im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden von 1997 zum Sonderstandort Moor erfordern nach Ansicht des Landkreises Verden höhere Anforderungen an die städtebauliche Begründung. Der Hinweis auf diese Anforderung wird zur Kenntnis genommen. Es können hier jedoch nur wenige (maximal 3) zusätzliche Wohneinheiten entstehen, die zudem entlang eines durch die Kreisstraße 5 bereits baulich vorgeprägten Bereiches liegt. Da die Bereiche(süd-) westlich und (nord-) östlich des Plangebietes bereits mit der Ausnahme eines Flurstückes bebaut sind, wird durch die Planung eher eine Lücke geschlossen. Insofern wird hier eine relevante Beeinträchtigung des Sonderstandortes Moor im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises nicht erkannt. Zudem ist auch erkennbar, dass die historische Findorff-Struktur erst westlich



der „Alte Mitteldorfer Straße“ und somit westlich des Plangebietes noch ablesbar ist. Insofern trägt diese Planung auch zur Stärkung des zentralen Bereichs von Posthausen bei.

### **1.4.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Fleckens Ottersberg ist der Bereich überwiegend als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Für den nordöstlichen Teil ist ein geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich übernommen

Der Flecken Ottersberg führt im Parallelverfahren zur Ausweisung überwiegend von gemischten Bauflächen die 38. Änderung des Flächennutzungsplans durch.

### **1.4.4 Angrenzende Bebauungsplangebiete / Satzungsgebiete**

Südwestlich angrenzend an diesen Bebauungsplan befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 92, der überwiegend Dorfgebiete, (Dauer-)Grünlandflächen und landwirtschaftliche Flächen festsetzt.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hat der Flecken Ottersberg eine Abgrenzungssatzung gemäß § 34 [4] Nr. 1 bis 3 BauGB erlassen, um die städtebaulichen Strukturen zu sichern und im vertretbaren Umfang baulich zu ergänzen.

## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 ist der Antrag auf Schaffung weiterer Baumöglichkeiten in Posthausen an bestehender Erschließungsstraße. Dabei sollen die Strukturen, die für die westlich angrenzenden Baugebiete festgesetzt werden, wieder zum Tragen kommen.

Der Flecken Ottersberg unterstützt dieses Vorhaben zur Ergänzung und Abrundung der bebauten Bereiche Posthausens. Aus diesem Grunde soll der hier vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

Zur Ausweisung von Mischgebietsflächen südlich von Posthausen wurde deshalb am 23.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 vom Flecken Ottersberg gemäß § 2 [1] BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums von Posthausen südlich der Kreisstraße Nr. 5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,3 ha.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Flecken Ottersberg unterrichtete die Öffentlichkeit und Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Der Flecken Ottersberg unterrichtete gemäß § 3 [1] BauGB frühzeitig die Öffentlichkeit. Stellungnahmen wurden hier nicht vorgebracht.

Der Flecken Ottersberg unterrichtete parallel gemäß § 4 [1] BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden.

Dabei ergingen Stellungnahmen zu folgenden Aspekten:

Regelungen zu den Festsetzungen der Mindestgrundstücksgrößen und zu einzelnen örtlichen Bauvorschriften sollten spezifiziert werden. Dem wurde gefolgt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksfläche sollte geregelt werden. Dieses wurde nicht für notwendig erachtet, weil Stellplätze gemäß § 12 BauNVO generell in Baugebieten zulässig sind, ein weiterer Regelungsbedarf wurde nicht erkannt.

Weiter wurde angeregt, eine der Baugebiete allein für gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da derzeit nicht absehbar ist, welche Baufenster oder Teile von Baufenstern für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.

Weiterhin wurden redaktionelle Anregungen vorgetragen, die auch vorgenommen wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde keine Stellungnahme vorgebracht. Der Landkreis regte im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung eine Reduzierung der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße an. Dem wurde gefolgt. Weitere Anregungen betrafen den Belang von Natur und Landschaft. Insbesondere wurde auf die Beeinträchtigung des Standortes der Planung im Moor hingewiesen, zudem sollte die Kompensation für das gesamte Baugebiet ermittelt und der Ausgleich im Moor umgesetzt werden. Die Beeinträchtigungen des Moorstandortes wurden jedoch als kleinräumig erachtet, die Kompensation aufgrund der Kleinräumigkeit, des begrenzten Ausgleichsbedarfs sowie der bereits deutlichen Degeneration der betroffenen Moorflächen an anderer Stelle als Kompensationsmaßnahme nicht für sinnvoll und angemessen erachtet. Weitere Hinweise betrafen die Erschließungsplanung.

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden keine privaten Stellungnahmen vorgebracht. Seitens des Landkreises ergingen Hinweise, die im Rahmen einer möglichen Grundstücksaufteilung zu beachten sind. Zudem war eine textliche Festsetzung mit Bezug auf straßenbaurechtliche Anforderungen redaktionell zu korrigieren.



## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für das vorliegende Planvorhaben sind folgende Belange von Bedeutung:

- Auswirkung auf die verkehrliche Situation,
- Natur und Landschaft / Eingriffsregelung,
- Immissionsschutz,
- Oberflächenentwässerung
- Landwirtschaft
- Ver- und Entsorgung.

### **3.2.1 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Eine bedeutsame Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, weil pro Grundstückseinheit maximal zwei Wohngebäude entstehen können und nur drei Baufenster festgesetzt werden. Damit soll die Überformung des Bereiches verhindert werden.

### **3.2.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

Das Plangebiet wird derzeit von Intensivgrünland auf Hochmoorböden sowie von Brachestadien geprägt. Weiterhin ist ein bebautes Grundstück vorhanden. Entlang von Parzellengrenzen finden sich verschiedene Gehölze und Gräben. Von besonderer Wertigkeit sind ein entwässerter Moor-Birkenwald im Nordosten des Plangebietes, der als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist, sowie ein naturnahes Kleingewässer im Südosten, das ggf. den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG erreicht. Landschaftlich liegt das Plangebiet in Siedlungsrandlage und ist geprägt durch den Übergang von vorbelasteten Bereichen zu einer noch teils landschaftstypisch ausgeprägten Moor-Kulturlandschaft.

Bei Realisierung der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaftsbild prognostiziert, die insbesondere auf Neuversiegelungen, teils auch auf die Umgestaltung in gärtnerisch genutzte Grünflächen zurückzuführen sind.

Mit der Planung werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Einschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Sicherung umfangreicher Grünflächen einschließlich der vorhandenen Gehölze und landschaftstypischer Dauergrünlandnutzung in den rückwärtigen Grundstücksteilen, Schallschutzmaßnahmen und örtliche Bauvorschriften.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden innergebietsliche Pflanzungen von Hecken, flächigen Gehölzen oder Obstwiesen festgesetzt, deren Umfang sich nach der jeweiligen Größe der Neuversiegelung bemisst.



### 3.2.3 Immissionsschutz

#### □ Verkehrslärm

Die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr insbesondere an der Kreisstraße 5 stellt eine besondere Restriktion dar. Angaben des Straßenverkehrsamtes Verden ergaben für das Jahr 1990 eine durchschnittliche Belastung von 2.615 Kfz/Tag<sup>1</sup>. Im Rahmen angrenzender Bauleitplanung wurde hier ein Prognosezuschlag von 10% vorgenommen, so dass sich ein Wert von 2.876 KFZ ergab.

Dieser Wert wird im weiteren Verfahren aktualisiert, die folgenden Berechnungen ebenfalls und innerhalb der Planungen berücksichtigt.

Dem Rechenprogramm LIS zufolge betragen die Immissionswerte bei genannter prognostizierter Verkehrsbelastung in einem Abstand von 25 m zur Fahrbahn 62,6 dB(A) tags und 53,9 dB(A) nachts. Nach DIN 18005 betragen die maximal zulässigen Immissionswerte für Mischbiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Somit werden die maximal zulässigen Werte um 2,6 bzw. 3,9 dB(A) (tags bzw. nachts) überschritten. Eingehalten werden sie in einem Abstand von ca. 40 m bzw. 50 m tags/nachts. Dem entsprechend wird hier ein 50 m breiter Streifen beidseitig der Kreisstraßen 5 und 6 in Ost-Westrichtung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind passive Schallschutzmaßnahmen an neu entstehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen vorzunehmen<sup>2</sup>.

<b>Straße</b>	<b>Verkehrsaufkommen (DTV-Wert 1990 + Prognose)</b>	<b>dB(A)-Wert in 25 m Entfernung (tags/nachts) (LIS-Programm)</b>	<b>nach DIN 18005 für MI maximal zulässige Immissionswerte</b>
Kreisstraße 5 -	2.876 Kfz	57,7 dB(A)/48,9 dB(A)	60 dB(A)/50 dB(A)

### 3.2.4 Oberflächenentwässerung

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers sind keine gesonderten Maßnahmen notwendig. Pro Baugrundstück sind ausreichend Flächen vorhanden, um das anfallende Wasser versickern lassen zu können.

### 3.2.5 Landwirtschaft

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der gemäß Aussagen von 1997 der Landwirtschaftskammer Bremervörde kein Haupterwerbsbetrieb ist. Der nächste, daran westlich angrenzende Betrieb verfügte zum damaligen Zeitpunkt der Untersuchung nicht über Immissionsradien, die in den vorliegenden Änderungsbereich hineinragten. Es wird davon ausgegangen, dass deshalb auch zum jetzigen Zeitpunkt keine Restriktionen aus geruchstechnischer Sicht für das Plangebiet vorhanden sind.

<sup>1</sup> DTV-Wert von 1990

<sup>2</sup> siehe textliche Festsetzung § 8



### **3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist sichergestellt. Durch die Bebauungsplanung sind keine relevanten Änderungen zu erwarten.

### **3.3 Abwägungsergebnis**

Der Flecken Ottersberg kommt im Rahmen ihrer sachgerechten Abwägung der betroffenen Belange nach derzeitigem Kenntnisstand zu der Auffassung, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erforderlich und zulässig ist.

## **4 PLANUNGSKONZEPT**

### **□ Bauungs- und Erschließungskonzept**

Im Plangebiet werden die geplanten baulichen Nutzungen als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Es ist derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Wohngrundstück vorhanden, Zielsetzung ist jedoch die Sicherung möglichst verschiedener Nutzungen entlang der Hauptverkehrsstraße. Denkbar sind hier neben Wohnnutzungen auch klassische Handwerksbetriebe und Dienstleistungen. Ein Allgemeines Wohngebiet lässt hier weniger Nutzungsvielfalt und soll deshalb nicht festgesetzt werden.

Für das bestehende Grundstück wird eine zusätzliche Wohneinheit ermöglicht. Die beiden Einheiten, auf denen keine Gebäude stehen, sollen mit der Möglichkeit zur Schaffung eines Bauplatzes bedacht werden. Dies passt sich in die übrige, nicht Findorff-geprägte Siedlungsstruktur von Posthausen-Mitteldorf ein.

Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen soll über vorhandene bzw. herzustellende private Wegestruktur erfolgen.

Die Zufahrten zu den von der Erschließungsstraße entfernt liegenden überbaubaren Grundstücksflächen werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der AnliegerInnen festgesetzt.

## **5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der in Punkt 2 beschriebenen Ziele überwiegend als Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Damit soll die bestehende Wohnbebauung abgesichert und weitere, auch handwerklich-gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

Die gemäß § 6 [2] Nr. 7 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Tankstellen und die gemäß § 6 [2] Nr. 9 BauNVO bzw. §§ 6 [3] allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten

im Sinne des § 4a [3] Nr. 2 sind im Plangebiet nicht gewünscht und werden gemäß § 1 [5] bzw. [6] BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.<sup>3</sup>

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind.<sup>4</sup> Diese Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand innerhalb dörflicher Strukturen. Es sollen größere, sich nicht in das Siedlungsbild einpassende Gebäude verhindert werden. Verdichtete Bebauung ist für diesen Bereich nicht ein Ziel der Planung.

Ebenfalls finden sich in dörflichen Strukturen große Grundstücke.

Mit der in § 3 der textlichen Festsetzung getroffenen Regelung, nach der die Mindestgröße pro Baugrundstück in allen Mischgebietsflächen 1.200 m<sup>2</sup> auf den Bauflächen betragen muss, wird in Verbindung mit der Festsetzung der Größe der Baugebiete (überbaubare und nicht überbaubare Flächen) gesichert, dass auf den festgesetzten Bauteppichen zusätzlich zu den vorhandenen baulichen Strukturen nur ein (weiteres) Baugrundstück mit einem Wohngebäude entstehen kann

Für eine angemessene Höhenentwicklung der neu entstehenden Gebäude sind Festsetzungen der Traufhöhe zwischen 2,5 m und 4,0 m und der maximalen Firsthöhe mit 10,5 m getroffen. Der Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des nächsten zur Erschließung dienenden Weges mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass sich die neu entstehenden Gebäude in die Nachbarschaft harmonisch einfügen.

## 5.3 Bauweise

Für die in der Planzeichnung als MI gekennzeichneten Mischgebiete gilt die offene Bauweise, die prinzipiell Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt. In der Praxis ist diese Länge jedoch durch die Festsetzung der Baugrenzen nur im westlichen Bauteppich möglich, die übrigen Bauteppiche verfügen Längen von jeweils 30 x 30 m. Somit sind aber auch hier kleinere Handwerksbetriebe umsetzbar.

## 5.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie der Planung ausreichenden Spielraum gewähren und Erweiterungsmöglichkeiten in gewissem Rahmen offen lassen.

Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen von 1.200 m<sup>2</sup> auf den Flächen wird gesichert, dass nur ein weiteres Baugrundstück pro Grundstücksfläche realisiert werden kann.

Entlang der K 5 sind zudem Restriktionen für bauliche Anlagen durch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 24 (1) und (2) NStrG vorhanden.

Hier sind jedoch innerhalb der Teile der Baugebiete, die sich innerhalb der Bauverbotszone befinden, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

<sup>3</sup> siehe textliche Festsetzung § 1

<sup>4</sup> siehe textliche Festsetzung § 2



## 5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Es ist festgesetzt, dass Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm, Feldhecken, prägende Gehölze und Baumalleen zu erhalten sind.<sup>5</sup> Abgänge sind zu ersetzen. Diese Festsetzung sichert die prägenden (Grün-)Strukturen im Plangebiet und gliedert es.

Ein flächiges Feldgehölz, das überwiegend aus Birken besteht, wird als standortgerecht und heimisch eingestuft. Dieses Gehölz soll in seiner Zusammensetzung und an seinem Standort erhalten werden und wird dem gemäß als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Weiterhin ist festgesetzt, dass im Umkreis von 5 m um den Stamm von Einzelbäumen bzw. im Abstand von 5 m vom Traufbereich zu Feldhecken Maßnahmen, die den Lebensraum der Bäume bzw. Feldhecken beeinträchtigen, nicht zulässig sind<sup>6</sup>.

Zusätzlich sind die Flächen im rückwärtigen Bereich der Mischgebietsflächen als Dauergrünland<sup>7</sup> zu nutzen. Damit sollen insbesondere aus ökologischen Gründen und zum Erhalt des Landschaftsbildes großräumige Ackerflächen verhindert werden.

Zur Kreisstraße hin sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Hier ist die Nutzung als Ziergarten zulässig. Damit soll ein ansprechender Vorgartenbereich angestrebt werden.

Zur Kompensation des Eingriffs durch die Neuversiegelung wird festgesetzt<sup>8</sup>, dass ein Ausgleich durch Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück vorzunehmen ist. Vorgeschlagen ist hier die Anlage einer standortgerechten Gehölzes, Hecke oder Obstwiese.

## 5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung der Baugrundstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der AnliegerInnen festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte orientiert sich an den vorhandenen Wegeparzellen bzw. an anderer Stelle bereits vorgenommenen Ausweisungen.

In die Planzeichnungen zum Bebauungsplan ist ein nachrichtlicher Hinweis auf die von Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder mit den üblicherweise geforderten Schenkellängen von 110 m / 10 m aufgenommen.

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die vorhandenen alten Hofanlagen prägen die Siedlungs- und Baustrukturen im Umfeld des Siedlungsschwerpunktes von Posthausen. Das räumliche Ensemble aus Haupt- und Nebengebäuden sowie die Verwendung lokal verfügbarer und traditioneller Baumaterialien haben ein eigenes Erscheinungsbild überliefert, das zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Örtliche Bauvorschriften wurden für die Bereiche getroffen, sie folgen diesem Leitbild und füllen es angemessen aus. Die Grundstrukturen wie Kubatur, Farbgebung und Materialauswahl soll auch für den Geltungsbereich

<sup>5</sup> siehe textliche Festsetzung § 5

<sup>6</sup> siehe textliche Festsetzung § 5

<sup>7</sup> siehe textliche Festsetzung § 6

<sup>8</sup> siehe textliche Festsetzung § 7

dieses Bebauungsplanes übernommen werden, um hier an die südwestlich angrenzend getroffenen Regelungen (s. Bebauungsplan 92 Giersdorf / Schanzendorf) anzuschließen.

Da der Bereich südlich von Posthausen stark landwirtschaftlich geprägt ist und das Erscheinungsbild zwischen Haupt- und Nebengebäude vielfach differiert, was sich auch an den jeweiligen Nutzungen ablesen lässt, werden die Gestaltungsvorschriften für Haupt- und Nebenanlagen entsprechend unterschiedlich festgesetzt.

Demnach sind für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° oder Krüppelwalmdächer zulässig. Dabei hat die Hauptfirstrichtung der Dächer der Längsrichtung des jeweiligen Hauptgebäudes zu entsprechen.

Von der Regelung werden untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen sowie die sonstigen landwirtschaftlichen Gebäude ausgenommen. Diese Gebäude bzw. -teile prägen nicht das Erscheinungsbild der baulichen Strukturen; hier können auch andere Dachformen und -neigungen ausgebildet werden. Ebenso werden gewerbliche Gebäude traditionell häufig mit Satteldächern in flacher Dachneigung (Minstdachneigung 15°) erstellt. Hier sind auch asymmetrische Dachformen zulässig. Für Garagen und Carports bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> sind auch Flachdacheindeckungen zulässig. Dies wird ebenfalls über die örtlichen Bauvorschriften festgehalten.

Dachaufbauten dürfen nur als Schlep- oder Giebelgauben sowie als Zwerchaufbauten mit senkrechten Seitenwänden gefertigt werden. Die Gesamtlänge der Aufbauten darf ein Drittel der jeweiligen Firstlänge nicht überschreiten, das Zwerchgiebel nur maximal ein Drittel der Gebäudeseite bedecken. Der Abstand zwischen Giebelwand und Gauben bzw. Zwerchhaus darf 1,50 m und zu First bzw. Walmgrat 0,80 m nicht unterschreiten.

Diese Vorschriften sichern, dass die markanten Dachformen nicht aufgelöst werden und die Aufbauten nur einen untergeordneten Charakter entwickeln können.

Für die Dacheindeckung sind rote unglasierte Dachziegel oder Betondachsteine sowie Reetdächer zulässig. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet. Ausnahmen hiervon sind nur im Fall des Einbaues von Anlagen zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen auf maximal 50% pro Dachseite) und bei Nebengebäuden zulässig.

Bei Nebengebäuden, Wintergärten und untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig. Es dürfen allerdings keine glasierten oder reflektierende Dacheindeckungen verwendet werden. Als Farben werden Rot, Rotbraun oder Grau empfohlen. Auch diese Ausnahme orientiert sich am Bestand und gilt insbesondere für landwirtschaftliche Gebäude, die häufig nicht so aufwendig eingedeckt werden (können).

Die Außenwände der Hauptgebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile sind nach außen mit rotem unglasierten Ziegelmauerwerk, als Holzfachwerkkonstruktion mit roten Ziegelmauergefachen oder mit maximal 30% Anteil an Holzverschalung zu errichten. Diese Vorschrift gilt auch für Nebenanlagen, jedoch ohne die Beschränkung auf 30% an Holzverschalung. Möglich sind also rote Ziegelgebäude, Fachwerkgebäude oder Holzschuppen, so dass die auch jetzt vorherrschenden Gebäudeansichtsflächen wiederaufgenommen sind. Ausnahmen bilden Wintergärten und Eingangsüberdachungen, bei denen die Verwendung von unstrukturiertem Klarglas zulässig ist.

Zusammenfassend wird darauf geachtet, dass mit den Festsetzungen der Dachform, -neigung, -farbe und -eindeckung der Haupt- und Nebengebäude an regionstypische Bautraditionen angeknüpft wird. Im Fall der Nebengebäude werden die besonderen landwirtschaftlichen Belange bzw. Nutzungsstrukturen berücksichtigt.

Die festgesetzte Farbpalette für die Dacheindeckung und die Wände bzw. tragenden Konstruktionsteile orientiert sich ebenfalls an den regionstypischen Dachfarben.

## 7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Kreisstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen
- Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- Sollten bei den geplanten Erarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen (Tel.: 04231/15432).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

### **Wasser- versorgung**

Die Wasserversorgung des Änderungsbereiches erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Trinkwasserverbandes Verden.

### **Brandschutz**

Der Landkreis Verden weist darauf hin, dass die Löschwasserversorgung für das Gebiet gemäß § 2 des Nds. Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) durch die zuständige Stadt/ Gemeinde sicher zu stellen ist. Zur Berechnung des Löschwasserbedarfs kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) herangezogen werden.

Soll die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sicher gestellt werden, so sind die Abstände der Hydranten zur Löschwasserentnahmestelle nach Ziff. 5.2 des Arbeitsblattes W 331 des DVGW festzulegen.

Gebäude, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden, müssen eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090 haben (§ 6 NBauO i.V.m. § 2 DVNBauO).

### **Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom erfolgt durch das Versorgungsnetz der EWE Netz. Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsleitungen, die nicht überbaut werden dürfen.

Die Gasversorgung erfolgt prinzipiell in dem Raum durch die Stadtwerke Achim. Derzeit befinden sich im Plangebiet jedoch keine Gasversorgungsleitungen.

Die Stadtwerke Achim verweisen darauf, dass für den Fall, dass zur Erschließung der Flächen die Nutzung von nicht öffentlichen Wegen notwendig ist, vor der Verlegung der Gasleitungen eine Grunddienstbarkeit für Leitungsrechte zum Bau, Betrieb, Unterhaltung und zum jederzeitigen Betreten der Grundstücke zugunsten der Stadtwerke Achim AG erforderlich ist. Die Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden.



<b>Telekommunikation</b>	Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Versorgungsunternehmen gesichert.
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Die Abwasserentsorgung findet über Anschluss an die Kanalisation statt und wird in das Klärwerk Ottersberg/Oyten weitergeleitet. Träger der Abwasserentsorgung ist der Flecken Ottersberg.
<b>Müllbeseitigung</b>	Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Verden gewährleistet. Die anfallenden Abfälle sind wie bisher an den nächsten klassifizierten Straßen zu sammeln.
<b>Altlasten</b>	Altlasten sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
<b>Oberflächenentwässerung</b>	Der Landkreis Verden wies in anderen Bauleitplänen in der Umgebung darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken flächig oder in flachen Mulden zu versickern ist. Versickerungsschächte sind wegen des geringen Grundwasserflurabstandes in diesem Falle nicht zulässig, weil der gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 einzuhaltende Abstand von der Bauwerksunterkante bis zur höchsten Grundwasseroberfläche von 1,0 m hier nicht eingehalten werden kann. Einer Ableitung des Niederschlagswassers in Vorfluter wird vom Landkreis nicht zugestimmt. Die Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

## 9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>3,37 ha</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischgebiet</li> <li>• Private Grünfläche,</li> <li>• <i>davon Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i></li> <li>• <i>davon Gartenland</i></li> <li>• <i>davon Dauergrünland</i></li> </ul>	<p>0,60 ha</p> <p>2,35 ha</p> <p>0,05 ha</p> <p>0,47 ha</p> <p>1,83 ha</p>
• Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 22 NAGBNatSchG	0,42 ha

## 10 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Rat gemäß § 2 [1] BauGB:	23.10.2008
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in ortsüblicher Form:	26.03.2010
Beschluss durch den VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung:	02.12.2010
Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Form	04.03.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB:	14.03.-15.04.2011
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a [3] BauGB:	Anschreiben vom 28.07.2011 mit Frist bis zum 12.08.2011
Satzungsbeschluss durch den Rat des Fleckens Ottersberg	24.05.2012





**Aufgestellt:**



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Pla-  
nung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, Mai 2012

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 119 als Anlage beigefügt.

Ottersberg, den 24.05.2012

---

Der Bürgermeister

**Anmerkung:**

Die Begründung hat gemäß § 3 [2] BauGB in der zurzeit geltenden Fassung vom 14.03.2011 bis zum 15.04.2011 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 24.05.2012

---

Der Bürgermeister

Die Begründung hat gemäß § 4a [3] BauGB in der zurzeit geltenden Fassung mit Anschreiben vom 28.07.2011 und Frist bis zum 12.08.2011 zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegen.

Ottersberg, den 24.05.2012

---

Der Bürgermeister

## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 verfolgt der Flecken Ottersberg das Ziel, am südlichen Siedlungsrand von Posthausen-Mitteldorf in begrenztem Umfang zusätzliche gemischte Bauungsstrukturen zu entwickeln und ein bestehendes Wohngebäude planungsrechtlich abzusichern sowie wertgebende Grünstrukturen zu erhalten.

Zu diesem Zweck umfasst der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 3,37 ha folgende Festsetzungen.

- Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 auf 6.030 m<sup>2</sup>;
- Private Grünflächen auf insgesamt 23.560 m<sup>2</sup>, davon 500 m<sup>2</sup> mit einer Erhaltungsfestsetzung für Gehölze, 4.720 m<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung Gartenland und 18.340 m<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung Dauergrünland;
- ein Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (Geschützter Landschaftsbestandteil) auf 4.155 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; ... Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.* § 1a (2) BauGB

Die maximal zulässige Versiegelung und Bodeninanspruchnahme innerhalb des Plangebietes wird durch die Größe des festgesetzten Mischgebietes begrenzt. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nur begrenzt in Anspruch genommen, der Bedarf hierfür ergibt sich aus der Planbegründung. Die bestehende Wohnbebauung wird durch die Planung abgesichert.

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.* § 1 BNatSchG

Die Entwicklung zusätzlicher Wohnbebauung geht mit Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes einher und läuft somit der genannten Zielsetzung entgegen. Allerdings erfolgen die Einschränkungen der Werte und Funktionen räumlich eng begrenzt.

*Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.*

#### § 15 BNatSchG

Den Vorgaben der städtebaulichen Eingriffsregelung wird durch die in Kapitel 2.4 des Umweltberichtes beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprochen.

*Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten: ... natürliche oder naturnahe Bereiche ... stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche.* § 30 BNatSchG

Im Südosten des Plangebietes findet sich ein naturnahes Kleingewässer. Allerdings ist aufgrund der Ergebnisse der Geländebegehung nicht eindeutig feststellbar, ob das Kleingewässer die Qualitäten eines besonders geschützten Biotops erreicht, u.a. da die genaue Größe nicht bekannt ist und keine Kenntnisse über faunistische Artenvorkommen vorliegen. Da das Gewässer jedoch nicht mit einer Baufläche überplant wird, sondern innerhalb der mit Zweckbestimmung Dauergrünland festgesetzten privaten Grünfläche lokalisiert ist, wird nicht von einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung des Gewässers ausgegangen.

*Schutzzweck ist die Erhaltung der Waldbiotope und Hecken ... am Ortsrand von Mitteldorf und Hintzendorf. Geschützt sind ... die Birkenwälder, bruchwaldähnlich ...*

*Es ist verboten, die ... aufgeführten Gehölze zu entfernen, zu beschädigen und ihre Gestalt wesentlich zu verändern.* §§ 3 und 5 der Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 28 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) für den Bereich „Mitteldorf/ Hintzendorf“, Ortschaft Posthausen, des Flecken Ottersberg<sup>9</sup>

Der im Nordosten des Plangebietes vorhandene Birkenwald unterliegt dem Schutz der genannten Satzung über geschützte Landschaftsbestandteile. Die Fläche wird mit einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Eine Einschränkung des Schutzstatus geht mit der Planung nicht einher.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden (LRP Verden 2008 online) sind keine konkreten Artenhilfsmaßnahmen oder Schutzziele für das Plangebiet benannt. Allerdings werden in den südlich angrenzenden Bereichen die Kriterien für den Schutz als Naturschutzgebiet erfüllt. Es handelt sich um den Bereich Posthausener Moor/ Kiebitzmoor, das als Mooregebiet mit Dauergrünland und Bruchwäldern schutzwürdig ist.

Die Planung steht einer Unterschützstellung der angrenzenden Bereiche nicht entgegen. Insbesondere auch deshalb, weil mit den festgesetzten privaten Grünflächen eine ca. 70 m breite Pufferzone zwischen den festgesetzten Bauflächen und den als NSG-würdig eingestuften Flächen erhalten bleibt. Auch ohne die vorliegende Planung dürfte im Zuge einer potenziellen Wiedervernässung der als NSG-würdig eingestuften Flächen die ordnungsgemäße Entwässerung der umliegenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden, so dass mit der Planung auch die Möglichkeiten zur Wiedervernässung nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Der Landschaftsplan Ottersberg (1993) kennzeichnet in seiner Karte „Entwicklungsziele“ den östlichen Teil des Plangebietes als einen Bereich, der von Bebauung freigehalten werden soll.

<sup>9</sup> § 28 NNatG ist inzwischen abgelöst durch § 22 NAGBNatSchG



Dieser Zielsetzung wird mit der Planung nur zum Teil entsprochen, da auch hier in gewissem Umfang Bauflächen festgesetzt werden. Hier wird der Siedlungsentwicklung im Rahmen einer straßenbegleitenden Arrondierung der Vorrang gegeben, da ein entsprechender Bedarf gegeben ist und mit der Umsetzung der Planung nur in begrenztem Umfang nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind.

Weiterhin sieht der Landschaftsplan Ottersberg entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Neuanlage oder Ergänzung von Gebüsch, Gebüschgruppen, Baumreihen oder Gebüschzeilen mit Überhältern vor.

Diesem Ziel wird nicht entsprochen, eine Gehölzpflanzung wird hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vorbereitet. Allerdings werden die hier vorhandenen Gehölze zu einem Teil zum Erhalt festgesetzt. Weitere Pflanzungen werden auch nicht als sinnvoll erachtet, da direkt angrenzend an das Plangebiet bereits eine dichte Altbaumreihe entlang der Parzellengrenze vorhanden ist.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die nachfolgende Beschreibung des aktuellen Zustands der Umweltschutzgüter basiert auf einer Geländebegehung im September 2009 sowie auf der Auswertung verschiedener allgemein verfügbarer Quellen.

#### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zur Beschreibung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden Biotoptypen zu Grunde gelegt. Hierbei handelt es sich um Lebensräume mit charakteristischen Standort- und Nutzungsbedingungen sowie einer charakteristischen Lebensgemeinschaft aus daran angepassten Pflanzen- und Tierarten.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme werden nachfolgend in tabellarischer Form beschrieben und sind in Kartenform im Anhang beigefügt. Weiterhin finden sich in der Tabelle Angaben zur natur-schutzfachlichen Bewertung der Biotoptypen. Folgende Wertstufen werden verwendet:

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe I: von geringer Bedeutung



<b>Biotop-Code</b>	<b>Biotoptyp Beschreibung und Lage</b>	<b>Wert- stufe</b>
WVS	<p><b>entwässerter Birken-Moorwald</b></p> <p>Auf einer Teilfläche im Nordosten sowie angrenzend an das Plangebiet findet sich ein entwässerter Birken-Moorwald. Neben Moorbirken finden sich auch Stieleichen, Faulbaum, Kiefern und andere Gehölzarten.</p> <p>Als Folge der Entwässerung unterliegt der Moorboden einer starken Zersetzung und Sackung, so dass in Teilen die Baumwurzeln bereits freiliegen.</p> <p>Der Birken-Moorwald ist als Geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz gestellt (vgl. Kap. 1.2).</p>	III
HFS	<p><b>Strauchhecke</b></p> <p>Eine Feldhecke aus Weißdorn-Sträuchern wächst abschnittsweise entlang der südlichen Grenze des Plangebietes. Sie ist lückig ausgeprägt.</p>	III
HFM	<p><b>Strauch-Baumhecke</b></p> <p>Entlang mehrerer Parzellengrenzen innerhalb und in Randbereichen des Plangebietes finden sich aus Sträuchern und Bäumen bestehende Feldhecken. Auch diese sind teils lückig ausgeprägt. Charakteristische Gehölzarten sind Zitterpappel, Birke, Eiche, Eberesche und Weide. Es kommen jedoch auch Fichten und Obstgehölze vor.</p>	III
HFB	<p><b>Baumhecke</b></p> <p>Eine Baumhecke aus einer Eiche und mehreren jüngeren Birken wächst im Norden des Plangebietes an einer Parzellengrenze entlang der K 5. Diese Hecke ist ebenfalls lückig ausgeprägt.</p>	III
HN	<p><b>naturnahes Feldgehölz</b></p> <p>Im Nordwesten des Plangebietes stockt ein Feldgehölz, das überwiegend aus älteren Gehölzen besteht. Neben Birken und Ebereschen kommen auch Fichten vor.</p>	III
HBE	<p><b>Einzelbaum, Baumgruppe</b></p> <p>Im äußersten Südwesten des Plangebietes findet sich eine Baumgruppe aus Moorbirken.</p> <p>Südlich außerhalb des Plangebietes wachsen zwei einzeln stehende Alteichen.</p>	III – IV
HBA	<p><b>Baumreihe</b></p> <p>Im Straßenraum der K 5 ist eine Reihe aus Ahornbäumen angepflanzt.</p> <p>Eine ebenfalls nur lockere Reihe von Birken findet sich entlang der Parzellengrenze im Südosten des Plangebietes.</p> <p>Besonders markant ist eine Reihe alter Eichen, die entlang der Parzellengrenze südwestlich angrenzend an das Plangebiet wächst. Vereinzelt sind hier auch Birken eingestreut.</p>	III - IV
HPX	<p><b>sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand</b></p> <p>Die Brachfläche im zentralen Teil des Plangebietes (vgl. UHF) weist im straßenfernen Abschnitt Gehölzanpflanzungen von Tannen auf. Zwischen den Tannen sind halbruderale Gras- und Staudenfluren ausgeprägt, so dass für diese Fläche eine Kombination aus zwei Biotoptypen kartiert wurde.</p>	II

Biotop-Code	Biotoptyp Beschreibung und Lage	Wert- stufe
FG	<p><b>Graben</b></p> <p>Mehrere Gräben sind entlang von Parzellengrenzen sowie südlich der K 5 vorhanden. Diese waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme überwiegend trockengefallen.</p> <p>Insbesondere der Graben entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist sehr tief eingeschnitten (bis zu ca. 2 m) und weist ein extremes Kastenprofil auf, Zeichen der intensiven Entwässerung der anstehenden Moorböden.</p>	II
SO/ SE	<p><b>naturnahes Kleingewässer</b></p> <p>Im rückwärtigen Teil der Brachfläche (s. UHF) findet sich ein Kleingewässer mit naturnaher Struktur und einer Größe von wenigen Quadratmetern. Es ist vermutlich als Torfstich entstanden, so dass es sich möglicherweise um ein nährstoffarmes Gewässer handelt. Durch die Torfzersetzung in der unmittelbaren Umgebung kann es jedoch auch zu Nährstoffeinträgen kommen.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse kann nicht eindeutig entschieden werden, ob das naturnahe Kleingewässer dem besonderen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegt (vgl. Kap. 1.2).</p>	V
GIH	<p><b>Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten</b></p> <p>Das südwestliche, im Plangebiet gelegene Grundstück wird als Intensivgrünland genutzt, ebenso wie auch die südöstlich und südwestlich angrenzenden Flächen.</p> <p>Auch das zentrale und das nordöstliche Grundstück weisen noch Reste von Grünlandvegetation auf. Die Flächen werden jedoch nicht mehr intensiv bewirtschaftet, so dass sich Brachestadien eingestellt haben (s. UHF). Anscheinend findet jedoch eine sporadische Beweidung mit Schafen statt.</p>	II
UHF	<p><b>halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte</b></p> <p>Auf dem zentralen und dem nordöstlichen Grundstück sind noch Relikte von Grünlandvegetation vorhanden (vgl. GIH). Infolge von weitgehender oder vollständiger Nutzungsaufgabe haben sich hier jedoch unterschiedliche Brachestadien eingestellt, die als halbruderale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte kartiert wurden (teils als Übergänge zu GIH):</p> <p>Auf dem zentralen Grundstück findet sich – trotz der anscheinend sporadisch durchgeführten Schafbeweidung – eine recht dichte Vegetation mit Flatterbinse, Brennnessel, Rainfarn, Brombeere, Gehölzjungwuchs und Grünland-Arten. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks wurden zudem Tannen angepflanzt (s. HPX).</p> <p>Das nordöstliche Grundstück ist in weiten Teilen durch einen artenarmen Dominanzbestand von Flatterbinse geprägt. Hinzu kommen Birken-Jungwuchs, Grüne Borstenhirse, Dreiteiliger Zweizahn u.ä. Die Vegetationsdecke ist hier teils lückig. Auffällig zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war eine sehr hohe Dichte von Kreuzspinnen, die ihre Netze zwischen den Flatterbinsen aufgespannt hatten.</p> <p>In nordöstlicher Richtung, d.h. im Übergang zum Birken-Moorwald, werden die Flatterbinsen um einen höheren Anteil an Grünlandarten ergänzt (UHF/ GIH).</p>	III

<b>Biotop-Code</b>	<b>Biotoptyp Beschreibung und Lage</b>	<b>Wert- stufe</b>
	Die Vegetationsdecke ist hier auch dichter.	
OEL	<b>lockere Einzelhausbebauung</b> Auf einem Teil des südwestlichen Grundstücks ist bereits ein Wohnhaus mit Nebengebäude errichtet. Es ist durch eine befestigte Zufahrt an die K 5 angebunden.	I
OVS	<b>Straße</b> Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 5 (Giersdorfer Straße), die von Posthausen nach Schanzendorf/ Giersdorf und weiter nach Achim führt. Neben der Fahrbahn zählen begrünte Seitenstreifen und ein asphaltierter Fuß- und Radweg zum Straßenraum.	I
OVW	<b>Weg</b> Auf das zentrale Grundstück führt ein geschotterter Weg, der die Fläche von der K 5 aus erschließt.	I

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden sind für das Plangebiet keine Gebiete mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften verzeichnet. Allerdings wird auf den Geschützten Landschaftsbestandteil hingewiesen (Birken-Moorwald).

### **Boden**

Im Plangebiet stehen Hochmoorböden an<sup>10</sup>. Hierbei handelt es sich um Böden aus ursprünglich weitgehend unzersetztem organischem Material, die infolge von Wassersättigung und Nährstoffarmut entstanden sind. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehende Entwässerung der Flächen hat mittlerweile eine Torfzersetzung und somit auch Sackung der Flächen eingesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes wurden offensichtlich einige Bereiche abgetorft, so dass die Geländeoberfläche hier noch tiefer liegt.

Als Extremstandorte weisen Hochmoorböden zwar eine besondere Bedeutung für die Lebensraumfunktion auf. Im Plangebiet ist diese Bedeutung aufgrund der fortgeschrittenen Entwässerung und Torfzersetzung jedoch nicht mehr gegeben.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden wird auf die hohe Winderosionsgefährdung des Bereichs hingewiesen, die insbesondere auch bei entwässerten Moorböden vorliegt. Durch Dauervegetation wird die Winderosion jedoch vermieden.

### **Wasser**

Zum Grundwasserhaushalt des Gebietes liegen keine Detailkenntnisse vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die lokalen Verhältnisse durch die Kultivierung und Entwässerung der Moorböden grundlegend verändert sind, der Grundwasserstand abgesenkt. In den zersetzten Hochmoortorfen ist nach niederschlagsreichen Phasen das Auftreten von Stauwasser zu erwarten.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden besteht keine besondere Bedeutung des Bereichs für die Grundwasserneubildung.

Als Oberflächengewässer sind im Plangebiet und randlich verschiedene Gräben vorhanden (s. Bestandsplan Biotoptypen im Anhang), die zur Entwässerung der Hochmoorböden angelegt wurden.

<sup>10</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung: Böden in Niedersachsen – Digitale Bodenkarte BÜK 50. CD-ROM 1997.

Diese sind z.T. sehr tief in die Torfe eingeschnitten, mit einem ausgeprägten Kastenprofil. Die Gräben führten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September 2009 überwiegend kein Wasser.

Darüber hinaus wurde im Süden des Gebietes ein Kleingewässer kartiert. Dieses war wasserführend. Nähere Angaben zur Wasserführung oder Gewässerqualität sind nicht bekannt.

## **Klima und Luft**

Niedersachsen wird in drei klimaökologische Regionen eingeteilt, namentlich den küstennahen Raum, den Geest- und Bördebereich sowie das Bergland und Bergvorland. Es handelt sich um großräumige Gebiete mit ähnlichen klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten, die fließend in einander übergehen<sup>11</sup>.

Das Plangebiet zählt zum küstennahen Raum, allerdings nahe des Übergangs zum Geest- und Bördebereich. Während der küstennahe Raum durch ganzjährig günstige Durchmischung der Luftmassen, hohe mittlere Windgeschwindigkeiten, einen ausgeglichenen Verlauf der Jahrestemperaturen, geringe durchschnittliche Belastungen mit den wichtigsten Luftschadstoffen sowie durch eine geringe Bedeutung lokalklimatischer Besonderheiten gekennzeichnet ist, sind im Geest- und Bördebereich im Durchschnitt etwas geringere Windgeschwindigkeiten und entsprechend etwas herabgesetzte Luftaustauschbedingungen, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahresgang sowie das häufigere Auftreten lokalklimatischer Besonderheiten charakteristisch. Klima- und immissionsökologische Belastungssituationen entstehen hier i.d.R. nur in größeren Siedlungsräumen und in Bereichen bedeutender Emittenten. Beides ist im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## **Landschaftsbild**

Landschaftlich ist das Plangebiet als Siedlungsrand einzustufen. Nordöstlich liegt die Bebauung des Ortsteiles Mitteldorf, durch dichte Gehölzbestände eingegrünt. Innerhalb des Plangebietes sowie südwestlich angrenzend sind einzelne Grundstücke entlang der Kreisstraße K 5 (Giersdorfer Straße) ebenfalls bebaut. Hierbei handelt es sich um jüngere Bebauung, die nicht oder kaum durch Gehölze in die Umgebung eingebunden ist.

Im Nordwesten und Süden des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Diese werden überwiegend als Weidegrünland genutzt, wie es für die kultivierten Moorgebiete charakteristisch ist. Die Landschaft ist durch einige Feldhecken, Gehölzreihen oder Feldgehölze gegliedert, weist jedoch überwiegend weite Sichtbeziehungen auf.

Gemäß Landschaftsplan handelt es sich um einen wichtigen Bereich für das Landschaftsbild. Bewertungsrelevant sind im gesamtäumlichen Zusammenhang sowohl die siedlungshistorische Bedeutung als auch ortsbildprägende Vegetationsstrukturen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden wird dem Gebiet hingegen eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zugemessen. Der Bereich des Posthausener Moores ist durch intensive Nutzung überprägt. Überlieferte Strukturen der Moorkolonisation, wie z.B. Parzellierung und gliedernde Gehölze) sind kaum erhalten. Die hoch aufragenden Gebäude des Einkaufszentrums verfremden die Maßstäblichkeit der Landschaft. Allerdings wird in geringer Entfernung südlich des Plangebietes bereits eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild erreicht.

<sup>11</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/ 1999.



## **Mensch**

Innerhalb des Plangebietes ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. In der näheren Umgebung schließen sich weitere Wohnnutzungen an.

Als Vorbelastung der Wohnqualität ist der Verkehr auf der Kreisstraße K 5 (Giersdorfer Straße) zu nennen, der insbesondere als Lärmquelle die Wohnqualität beeinflusst.

## **Kultur- und Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Als sonstige Sachgüter sind der Gebäudebestand sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen anzuführen.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein Fortbestehen der Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes wahrscheinlich, so dass keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes anzunehmen wären.

Möglich wäre jedoch auch eine Änderung der Nutzungsintensität der Landwirtschaftsflächen – eine vollständige Nutzungsaufgabe mit anschließender sukzessiver Verbuschung und Bewaldung oder auch eine weitere Intensivierung mit verstärkter Entwässerung, Düngung und Bodenbearbeitung.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend wird für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, welche erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Realisierung der planerischen Festsetzungen zu erwarten sind. Für folgende Flächen werden planungsbedingt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen prognostiziert, so dass sie im Folgenden unberücksichtigt bleiben:

- das bereits bebaute Grundstück: Hier erfolgt lediglich eine Absicherung des Bestandes.
- die private Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: Auch hier dient die Festsetzung der Absicherung der bestehenden Biotopstruktur.
- die Fläche mit Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Der Birken-Moorwald unterliegt weiterhin dem Schutz der Satzung über Geschützte Landschaftsbestandteile.
- die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauergrünland: Diese Grundflächen werden teils auch aktuell als Dauergrünland genutzt. Auf den übrigen Flächen (Brachflächen) wäre eine entsprechende Nutzung auch ohne die Planung zulässig, im Sinne der ordnungsgemäßen Landwirtschaft.

Somit werden im Folgenden die Mischgebietsfestsetzung sowie die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Gartenland hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter näher betrachtet.

### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der Planung werden die Lebensraumstrukturen im Gebiet verändert. Anstelle der bisher ausgeprägten Biotopstrukturen werden künftig versiegelte und überbaute Flächen sowie gärtnerisch gestaltete Grünflächen vorhanden sein.

Von dieser Veränderung sind folgende Biotoptypen betroffen:

- Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten (GIH),
- halbruderale Gras- und Staudenfluren feuchter Standorte (UHF), teils im Übergang zu Intensivgrünland,
- Weg (OVW).

Die vorhandenen Hecken und flächigen Gehölze sowie Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm werden durch eine entsprechende textliche Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Nähere Angaben hierzu finden sich in Kapitel 2.4.

Als erhebliche Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen werden nur die Veränderungen von Biotoptypen mit allgemeiner oder besonderer Bedeutung (Wertstufen III – V) eingestuft. Dies betrifft die halbruderalen Gras- und Staudenfluren, einschließlich der Übergänge zu Intensivgrünland, auf insgesamt ca. 5.500 m<sup>2</sup>. Die Überplanung des Intensivgrünlands und des Weges geht nicht mit relevanten nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen einher.

### **Boden**

Mit der Planung werden Neuversiegelungen von Grundflächen vorbereitet. Die festgesetzten Mischgebietsflächen umfassen eine Größe von 6.030 m<sup>2</sup>, wovon ca. 1.300 m<sup>2</sup> dem bereits bebauten Grundstück zuzuordnen sind. Zu berücksichtigen sind somit Mischgebietsflächen von ca. 4.730 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades von 80 % ergibt sich demnach eine maximal zulässige Neuversiegelung von 3.784 m<sup>2</sup>.

Betroffen sind Hochmoorböden, die zwar als Extremstandorte ursprünglich eine besondere Bedeutung aufweisen, die infolge der landwirtschaftlichen Nutzung und Entwässerung im Plangebiet jedoch bereits stark anthropogen verändert sind.

### **Wasser**

Mit der Versiegelung der Böden ist zugleich eine Einschränkung der Niederschlagsversickerung und somit der Grundwasserneubildung gegeben. Da es sich jedoch nur um Neuversiegelungen in geringem Umfang handelt und da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorgesehen ist, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt prognostiziert.

Für die Zuwegungen zu den Baugrundstücken werden einzelne Querungen des straßenbegleitenden Grabens erforderlich. Allerdings handelt es sich um einen Graben von naturferner Struktur, ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die kleinräumig zu erwartenden Verrohrungen werden deshalb als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

## **Klima und Luft**

Durch die Versiegelung und Überbauung von Grundflächen ändern sich kleinräumig die lokalen Klimateigenschaften: Die Verdunstung des Bodenwassers wird eingeschränkt, entsprechend verringert sich die Kaltluftbildung. Zugleich wird die Windgeschwindigkeit durch die Baukörper herabgesetzt, es resultiert eine verringerte Durchmischung der Luftmassen.

Da nur in eng begrenztem Umfang Flächen neu versiegelt werden und da die künftige Bebauung durch einen hohen Anteil von Freiflächen aufgelockert ist, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Klimahaushalt erwartet.

Mit der Entwicklung von Wohnnutzungen sind siedlungstypische Luftschadstoff-Emissionen durch Hausbrand und Verkehr zu erwarten. Hierdurch werden jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert.

## **Landschaftsbild**

Die Realisierung der Planung ist mit einer Veränderung und Verschiebung des Siedlungsrandes verbunden. Die Siedlungsflächen werden zu Lasten von landschaftstypischen Grünland- und Brachflächen ausgeweitet, wobei die bereits vereinzelt vorgenommene Verlagerung der Siedlungsflächen auf Bereiche südlich der Giersdorfer Straße ausgeweitet und verdichtet wird.

Auch wenn die Vorverlagerung des Siedlungsrandes durch das bereits bestehende Wohngebäude bereits begonnen ist und durch die Planung nur in räumlich eng beschränktem Bereich fortgesetzt wird, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

## **Mensch**

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der im Plangebiet möglichen Mischgebietsnutzungen auf die in der Umgebung vorhandenen menschlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten, da von den zulässigen Nutzungen keine wesentlichen, nicht der Umgebung angepassten Störwirkungen ausgehen werden.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen auf die geplanten Mischgebietsnutzungen werden nicht prognostiziert. Um künftige Wohnnutzungen vor schädlichen Lärmimmissionen des Verkehrs auf der K 5 (Giersdorfer Straße) zu schützen, werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Nähere Angaben hierzu finden sich in Kapitel 2.4.

## **Kultur- und Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kulturgüter nicht von der Planung betroffen.

Als Sachgüter werden in Teilen landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Es handelt sich jedoch nicht um Standorte mit besonders hohem natürlichem Ertragspotential, so dass der begrenzte Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht als erhebliche nachteilige Umweltwirkung eingestuft wird.

Zusammenfassend werden mit der Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Umweltgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaftsbild vorbereitet.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Planung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen:

- Innerhalb des Mischgebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass die zusätzlich zulässigen Gebäude in etwa in dem gleichen Abstand zur Giersdorfer Straße zu errichten sind wie das bestehende Gebäude. So wird eine einheitliche Siedlungsstruktur geschaffen.
- Innerhalb des Mischgebietes werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die sich besonders störend auf die Umgebung auswirken könnten. Es werden namentlich Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Es werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, dass sich die künftige Bebauung im Mischgebiet gut in die Umgebung einfügt. Hierzu zählt, dass nur Einzelhäuser in abweichender Bauweise zugelassen werden und dass die Mindestgröße der Grundstücke 1.200 m<sup>2</sup> betragen muss. Weiterhin werden Regelungen zu Trauf- und Firsthöhe getroffen und die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Durch örtliche Bauvorschriften werden nähere Vorgaben für Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten sowie Dacheindeckung gemacht.
- Es werden in großem Umfang private Grünflächen festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Gartenland bzw. Dauergrünland belegt. Hierdurch wird der Anteil an versiegelbaren und überbaubaren Flächen im Plangebiet begrenzt, zudem werden ortsrand- und landschaftstypische Nutzungsstrukturen gesichert. Auf den Flächen mit Zweckbestimmung Dauergrünland ist als landwirtschaftliche Nutzung nur die Beweidung und/ oder die Mahd zulässig.
- Der als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Birken-Moorwald wird als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts nachrichtlich in die Planung übernommen und somit weiterhin gesichert.
- Eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes wird mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern belegt. Der hier vorhandene flächige Gehölzbestand wird somit gesichert.
- Durch eine textliche Festsetzung werden zudem Einzelbäume mit einem Stammdurchmesser größer als 30 cm, Hecken und sonstige flächige Gehölze im Bestand gesichert, einschließlich einer Schutzzone von 5 m um den Stamm. Für abgängige Gehölze sind artgleiche Nachpflanzungen durchzuführen.
- Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 5 zu vermeiden.

Trotz der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaftsbild (vgl. Kap. 2.3), die nach den Vorgaben der städtebaulichen Eingriffsregelung auszugleichen sind.

Als innergebietliche Maßnahme zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Analog zu anderen Bebauungsplan-Verfahren im Bereich Posthausen/ Hintzendorf wird textlich festgesetzt, dass Neuversiegelungen durch die Anpflanzung von Hecken oder flächigen Gehölzen aus standortgerechten heimischen Gehölzarten (Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Faulbaum, Feldahorn, Schlehe, Schwarzer Holunder, Grauweide; Pflanzqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen bzw. Sträucher 100 – 150 cm) oder durch die Anlage von Obstwiesen (Hochstämme, Pflanzabstand 10 m) auszugleichen sind. Hierbei muss das Verhältnis von versiegelter Fläche zu Pflanzfläche

che bei der Anpflanzung von Hecken oder flächigen Gehölzen 2,5 : 1 betragen, bei der Anlage von Obstwiesen 2,5 : 1,5. Für die Pflanzmaßnahmen stehen die weiterhin unversiegelten Flächen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sowie die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Gartenland zur Verfügung.

Aus der maximal zulässigen Neuversiegelung in Höhe von 3.784 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 2.3) berechnet sich der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen mit maximal 1.514 m<sup>2</sup> Hecke/ Gehölz bzw. mit 2.270 m<sup>2</sup> Obstwiese. Auch anteilige Pflanzungen verschiedener Art sind möglich.

Bei einer Mindestgröße der unversiegelten Flächen innerhalb des Mischgebietes von 1.200 m<sup>2</sup> und einer Größe der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland von 4.720 m<sup>2</sup> sind die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umsetzbar.

Durch die Pflanzmaßnahmen erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung der Bebauung und eine Entwicklung von Biotopstrukturen mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Zudem binden und speichern Gehölze Kohlendioxid aus der Luft, ähnlich wie Moorböden. So tragen die Pflanzmaßnahmen zur Entlastung des Naturhaushalts bei.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen werden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht diskutiert, da die Standortwahl auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt.

Plangebietsinterne Alternativen der Festsetzungen drängen sich nicht auf, da die Nutzungsstrukturen durch die vorhandene Erschließungsstraße, das geschützte Gehölz und das bereits bebaute Grundstück in den Grundzügen vorgegeben sind. Durch die geringe Größe des Plangebietes verbleibt zudem wenig Raum für alternative Planungsmöglichkeiten. Es werden mit der Planung in der bisher gewählten Form in großem Umfang Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen vorgesehen.

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes basiert auf einer Geländebegehung im September 2009 einschließlich Kartierung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>12</sup>.

Weiterhin wurden einschlägige Fachpläne (insbesondere online-Version des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Verden, 2008 sowie Landschaftsplan für den Flecken Ottersberg, 1993), Karten und sonstige Literatur ausgewertet. Die Quellenangaben finden sich jeweils an den entsprechenden Textstellen im Umweltbericht.

<sup>12</sup> Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/ 4, März 2004.

Relevante Schwierigkeiten traten bei der Zusammenstellung der Angaben nicht auf.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Hierbei sind insbesondere unvorhersehbare erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet.
- Sollten sich bei der weiteren Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich informiert.
- Sollten bei den geplanten Erdarbeiten Kampfmittel-Funde auftreten, wird umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat benachrichtigt.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 verfolgt der Flecken Ottersberg das Ziel, am südlichen Siedlungsrand von Posthausen-Mitteldorf in begrenztem Umfang zusätzliche gemischte Bauungsstrukturen zu entwickeln und ein bestehendes Wohngebäude planungsrechtlich abzusichern sowie wertgebende Grünstrukturen zu erhalten.

Zu diesem Zweck umfasst der Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 3,37 ha Festsetzungen von Mischgebiet, privaten Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und eines Schutzobjektes im Sinne des Naturschutzrechts.

Das Plangebiet wird derzeit von Intensivgrünland auf Hochmoorböden sowie von Brachestadien geprägt. Weiterhin ist ein bebautes Grundstück vorhanden. Entlang von Parzellengrenzen finden sich verschiedene Gehölze und Gräben. Von besonderer Wertigkeit sind ein entwässerter Moor-Birkenwald im Nordosten des Plangebietes, der als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen ist, sowie ein naturnahes Kleingewässer im Südosten, das ggf. den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG erreicht. Landschaftlich liegt das Plangebiet in Siedlungsrandlage und ist geprägt durch den Übergang von vorbelasteten Bereichen zu einer noch teils landschaftstypisch ausgeprägten Moor-Kulturlandschaft.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein Fortbestehen der Nutzungsstrukturen ohne wesentliche Veränderungen des Umweltzustandes wahrscheinlich.

Bei Realisierung der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaftsbild prognostiziert, die insbesondere auf Neuversiegelungen, teils auch auf die Umgestaltung in gärtnerisch genutzte Grünflächen zurückzuführen sind.

Mit der Planung werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere Einschränkungen



hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Sicherung umfangreicher Grünflächen einschließlich der vorhandenen Gehölze und landschaftstypischer Dauergrünlandnutzung in den rückwärtigen Grundstücksteilen, Schallschutzmaßnahmen und örtliche Bauvorschriften.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden innergebietliche Pflanzungen von Hecken, flächigen Gehölzen oder Obstwiesen festgesetzt, deren Umfang sich nach dem Umfang der Neuversiegelung bemisst.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter drängen sich nicht auf. Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und zur Vermeidung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen werden möglicherweise auftretende Hinweise auf ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sowie Kampfmittelfunde den zuständigen Behörden gemeldet.

**ANHANG**

Bestand Biotoptypen und Nutzungen

<b>GEWÄSSER</b>	FG Graben
	SO/ SE Naturnahe Kleingewässer
<b>GRÜNLAND, ACKER, BAUMSCHULE</b>	GIH Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten Zusatzcode w. beweidet
<b>RUDERALFLUREN</b>	UHF Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
<b>GEBÄUDE-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN</b>	OVS Straße OVW Weg
<b>BIOTOPKOMPLEXE UND NUTZUNGSTYPEN BEBAUTER BEREICHE</b>	OEL Lockere Einzelhausbebauung
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	Gettungsbereich der Planung

**FLECKEN OTTERSBERG**  
Landkreis Verden

**Bebauungsplan Nr. 119**  
"Hintzendorf-Mitteldorf"

Biotoptypen und Nutzungen

Stand: 25. September 2009

Ummantelung

Planungsstellen: 1. Geographisch: 2. 2013 Osterburg  
3. 2009 Osterburg  
4. 2009 Osterburg  
5. 2009 Osterburg  
6. 2009 Osterburg  
7. 2009 Osterburg  
8. 2009 Osterburg  
9. 2009 Osterburg  
10. 2009 Osterburg  
11. 2009 Osterburg  
12. 2009 Osterburg  
13. 2009 Osterburg  
14. 2009 Osterburg  
15. 2009 Osterburg  
16. 2009 Osterburg  
17. 2009 Osterburg  
18. 2009 Osterburg  
19. 2009 Osterburg  
20. 2009 Osterburg  
21. 2009 Osterburg  
22. 2009 Osterburg  
23. 2009 Osterburg  
24. 2009 Osterburg  
25. 2009 Osterburg  
26. 2009 Osterburg  
27. 2009 Osterburg  
28. 2009 Osterburg  
29. 2009 Osterburg  
30. 2009 Osterburg  
31. 2009 Osterburg  
32. 2009 Osterburg  
33. 2009 Osterburg  
34. 2009 Osterburg  
35. 2009 Osterburg  
36. 2009 Osterburg  
37. 2009 Osterburg  
38. 2009 Osterburg  
39. 2009 Osterburg  
40. 2009 Osterburg  
41. 2009 Osterburg  
42. 2009 Osterburg  
43. 2009 Osterburg  
44. 2009 Osterburg  
45. 2009 Osterburg  
46. 2009 Osterburg  
47. 2009 Osterburg  
48. 2009 Osterburg  
49. 2009 Osterburg  
50. 2009 Osterburg  
51. 2009 Osterburg  
52. 2009 Osterburg  
53. 2009 Osterburg  
54. 2009 Osterburg  
55. 2009 Osterburg  
56. 2009 Osterburg  
57. 2009 Osterburg  
58. 2009 Osterburg  
59. 2009 Osterburg  
60. 2009 Osterburg  
61. 2009 Osterburg  
62. 2009 Osterburg  
63. 2009 Osterburg  
64. 2009 Osterburg  
65. 2009 Osterburg  
66. 2009 Osterburg  
67. 2009 Osterburg  
68. 2009 Osterburg  
69. 2009 Osterburg  
70. 2009 Osterburg  
71. 2009 Osterburg  
72. 2009 Osterburg  
73. 2009 Osterburg  
74. 2009 Osterburg  
75. 2009 Osterburg  
76. 2009 Osterburg  
77. 2009 Osterburg  
78. 2009 Osterburg  
79. 2009 Osterburg  
80. 2009 Osterburg  
81. 2009 Osterburg  
82. 2009 Osterburg  
83. 2009 Osterburg  
84. 2009 Osterburg  
85. 2009 Osterburg  
86. 2009 Osterburg  
87. 2009 Osterburg  
88. 2009 Osterburg  
89. 2009 Osterburg  
90. 2009 Osterburg  
91. 2009 Osterburg  
92. 2009 Osterburg  
93. 2009 Osterburg  
94. 2009 Osterburg  
95. 2009 Osterburg  
96. 2009 Osterburg  
97. 2009 Osterburg  
98. 2009 Osterburg  
99. 2009 Osterburg  
100. 2009 Osterburg

